Colloque

droit immobilier

ORGANISÉ PAR LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ LAVAL
EN PARTENARIAT AVEC LE BARREAU DE QUÉBEC

Sous la présidence de Monsieur le juge Édouard Martin J.C.S.

Le colloque a été organisé principalement par les professeurs Jacques Deslauriers, Aurore Benadiba, François Brochu et Mario Naccarato de l'Université Laval et Me Guillaume Lajoie, LL.M. du cabinet Dussault Gervais Thivierge, qui ont déterminé les sujets et recruté les conférenciers.

Le vendredi 4 avril 2014
Salle Jean-Paul-Tardif
pavillon La Laurentienne

www.fd.ulaval.ca

Partenaires

W&L WILSON & LAFLEUR *Une tradition d'excellence!*

BARREAU DE QUÉBEC

UNIVERSITÉ LAVAL
Faculté de droit

8 h 30
INSCRIPTION

9 h
MOT DE BIENVENUE

Madame Eugénie Brouillet, doyenne
Me Jacques Deslauriers, Ad. E., organisateur

9 h 10
L'INTERPRÉTATION DES CLAUSES DE SERVITUDE : ENTRE RIGUEUR ET INCERTITUDE

Professeure Aurore Benadiba

Démembrement du droit de propriété, la servitude répond à un besoin économique ou privé en limitant l'usus du propriétaire du fond servant ou en lui permettant de le mettre en partage. La servitude facilite l'usage ou l'exploitation des immeubles. Technique du droit des biens, elle offre un arrangement entre deux propriétaires de fonds voisins se dispensant ainsi des voies classiques du droit des obligations. La servitude s'inscrit au cœur de la relation entre voisins. Pas de servitude sans voisinage. Or, les conflits entre voisins se cristallisent parfois autour de l'interprétation d'une clause de servitude. La mauvaise rédaction ou l'erreur d'interprétation peuvent avoir des conséquences juridiques fâcheuses. À travers la lecture des récentes décisions jurisprudentielles, il s'agira, tout d'abord, de relever certaines difficultés juridiques quant à la qualification des clauses de servitude. Les servitudes peuvent être qualifiées de servitudes réelles, de servitudes personnelles mais aussi de « démembrement innommé de propriété ». Nous essayerons de rendre compte de ces différences conceptuelles et de leurs implications pratiques. Par ailleurs, les clauses de servitude sont parfois rédigées en termes généraux, maladroits ou imprécis. Il s'agira alors de comprendre l'assiette voulue par les parties afin de connaître l'étendue et les conditions d'exercice de certaines clauses de servitudes. Ici, il sera question de révéler le pouvoir important des tribunaux lors de l'interprétation des clauses.

10 h
LA PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : MODE D'EMPLOI

Professeur François Brochu

Contrairement au *Code civil du Bas Canada* qui était muet sur la question, le *Code civil du Québec* contient quelques dispositions relatives à la propriété superficiaire. Cette modalité du droit de propriété gagne en popularité auprès des praticiens qui y ont recours, entre autres, pour l'implantation d'éoliennes, de réseaux de services publics, de structures souterraines ou, encore, pour régulariser des empiétements en surplomb. Une analyse des contrats publiés ces dernières années permet toutefois de constater que bon nombre d'actes visant à établir des droits de propriété superficiaire contiennent des erreurs ou des incohérences qui découlent d'une mauvaise compréhension des articles 1110 à 1118 C.c.Q.

Nous verrons les distinctions entre les trois modes d'établissement de la propriété superficiaire afin d'être en mesure de choisir, dans un contexte donné, celui qui répond aux besoins d'un client en terme de naissance, de durée et d'extinction de la propriété superficiaire.

10 h 50
PAUSE

11 h 10
LES LIMITATIONS DE DROIT PUBLIC : CONDITIONS D'APPLICATION DE LA GARANTIE LÉGALE ET JURISPRUDENCE RÉCENTE

Me Nicolas Gosselin, Associé au cabinet BCF

L'article 1725 du C.c.Q. prévoit que « le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété ». Le législateur précise toutefois que « le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente ou lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir ».

Cette disposition renvoie à des concepts qui ont donné lieu à des applications variées en jurisprudence. À l'aide d'exemples concrets, cette conférence vise à donner au praticien un aperçu des situations les plus fréquentes susceptibles d'entrainer l'application de cette garantie légale ainsi que ses conditions d'application. Le conférencier présentera aussi les critères dégagés par la jurisprudence en application de l'exception dite de « l'acheteur prudent et diligent ».

12 h
DÎNER À L'ATRIUM DU PAVILLON CHARLES-DE KONINCK

13 h 30
L'ACHAT D'UNE FRACTION DE COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DU POINT DE VUE DU CONSOMMATEUR

Me Christine Gagnon, notaire

L'achat de toute fraction de copropriété résidentielle, qu'il s'agisse d'un appartement, d'une maison, d'une résidence secondaire, est une démarche passablement complexe. Lorsque cet achat est fait du promoteur, la démarche et les règles applicables diffèrent passablement du cas de la revente d'une fraction de copropriété. Elles sont l'objet de la conférence.

Le Comité consultatif sur la copropriété a remis, en novembre 2012, un rapport au ministre de la Justice où plusieurs propositions sont faites en vue d'améliorer la protection dont dispose le nouveau copropriétaire. Certaines seront présentées.

Enfin, il est approprié de s'arrêter également sur les pouvoirs que le promoteur désire souvent conserver après l'établissement de la copropriété, particulièrement dans les cas de développement de copropriété par phases. Les abus en ce sens, sans être fréquents, se produisent trop souvent. Cette question sera également traitée.

14 h 20
LA GARANTIE DE QUALITÉ ET LE CONSOMMATEUR IMMOBILIER : UN RECOURS EN VOIE D'ÉDIFICATION

Monsieur le juge Jeffrey Edwards de la Cour du Québec

La garantie de qualité de droit civil est conçue et formulée pour s'appliquer à toute vente, civile ou commerciale, de tout bien, meuble ou immeuble. Ainsi, cette garantie s'applique tout autant à la transaction immobilière qui intervient entre l'acheteur consommateur et le vendeur professionnel/fabricant qui est le vendeur entrepreneur. Toutefois, ce contexte unique engendre également la mise en œuvre de certaines règles particulières internes de la garantie de qualité (e.g. caractère non apparent, domaine d'exclusion, présomption de connaissance, recours direct) qui accordent, dans les faits, une protection accrue à l'acheteur consommateur. D'autres règles de droit, de sources législative, règlementaire et jurisprudentielle, viennent s'ajouter à la réglementation juridique de la relation entre le consommateur immobilier et le vendeur entrepreneur, et certaines de celles-ci seront également abordées.

15 h 10
PAUSE

15 h 25
COURTAGE IMMOBILIER : LES TEMPS CHANGENT…

Me Marc Gaucher, Gaucher Tabet, société nominale d'avocats

La venue de l'informatique a fait évoluer la pratique du courtage immobilier. *La Loi sur le courtage immobilier* a aussi été remplacée, les acteurs ont de nouvelles désignations et certaines nouvelles pratiques sont désormais disponibles.

Dans sa présentation, le conférencier exposera ces sujets et les nouveaux enjeux juridiques affectant le courtage immobilier.

16 h 10
LA JOUISSANCE DES LIEUX LORS D'UN BAIL COMMERCIAL : LES CLAUSES D'EXCLUSIVITÉ ET DE NON CONCURRENCE

Professeur Jacques Deslauriers, Ad.E.

Le propriétaire doit procurer la jouissance des lieux loués et que ni le propriétaire ni le locataire ne doivent changer la destination des lieux loués. De part et d'autre, les locateurs et les locataires souhaitent la rentabilité de leurs opérations. Comment cela se traduit-il dans les baux commerciaux, notamment à l'égard du respect par les parties des clauses d'exclusivité et de non concurrence, des clauses relatives à l'achalandage. Comment se régit la coexistence des différents locataires de l'immeuble. Quels sont les recours disponibles en cas de non-respect des engagements pris à cet égard.

17 h
CLÔTURE DU COLLOQUE

Le mot de la fin : **Édouard Martin**, J.C.S.